

# Immobilier

---

## IMMANENS

Société de Placement à Prépondérance Immobilière  
à Capital Variable

Rapport annuel 2023

---

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT



---

## SOMMAIRE

	Page
I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2023	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023	5
III. INTRODUCTION	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2023 - IMMANENS	12
VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE, S'IL Y A LIEU, DE LA SPPICAV EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123-9° DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	33
VII. ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2023 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT	39
VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	43
IX. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	56
X. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	58
XI. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ASSOCIÉS	59
XII. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	60

---

## I. **ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2023**

### **PRÉSIDENT ET SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER**

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

<i>Président</i>	Dominique CARREL-BILLIARD
<i>Directeur Général</i>	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 6 mai 2024)
<i>Directeur Général Délégué</i>	Hélène SOULAS

### **REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

François de LA VILLEON

### **COMMISSAIRE AUX COMPTES**

KPMG SA

### **EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

Jones Lang LaSalle Expertises  
CBRE Valuation

### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS Bank

### **VALORISATEUR**

CACEIS FUND ADMINISTRATION

## II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023

Date de création	29/10/2013
Collecte nette annuelle en millions d'€	-8,608
Capitalisation nette en millions d'€	47,938
Performance annuelle nette	-6,97 %
dont poche immobilière	-13,55 %
dont poche financière	3,32 %
Exposition immobilière	61,13 %
dont immobilier direct et indirect	61,13 %
dont sociétés foncières cotées	0,00 %
Exposition financière	38,87 %
dont supports monétaires	5,04 %
dont obligations souveraines et d'entreprises	33,83 %
Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)	12
Taux d'occupation financier (TOF) annuel	87,65 %

### III. INTRODUCTION

L'OPCI IMMANENS est un OPCI Grand Public de type SPPICAV géré par Amundi Immobilier.

Le Fonds affiche une capitalisation au 31 décembre 2023 de 47,94 M€ contre 60,70 M€ à fin 2022, en baisse de 21,0 %. Cette baisse est d'une part consécutive à la décollecte enregistrée pour 8,6 M€ sur l'année, suite à l'arrêt de la commercialisation du produit et conformément aux anticipations de gestion, et d'autre part impactée par la baisse de la valorisation des actifs constatée sur l'année.

L'actif net de l'OPCI s'élevé précisément au 31 décembre 2023 à 47 937 623,05 € partagé entre 43 854,02097 parts.

Le patrimoine immobilier est composé de 12 actifs et de participations dans une SCPI. Pendant l'exercice, un actif immobilier et deux participations dans des SCPI ont été cédés. L'exposition immobilière au 31 décembre 2023 s'établit à 61,13 % de l'actif brut du Fonds. L'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2023 est de 23,85 %.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 42,4 % en France et 57,6 % en Allemagne. Par transparence, en intégrant le patrimoine de la participation en SCPI à la diversification géographique, celle-ci s'établit à 42,6 % en France, 57,35 % en Allemagne et 0,04 % en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

En 2023, l'immobilier d'entreprise a été marqué par les répercussions de la fin de période des taux d'intérêt proches de zéro ou négatifs. La forte et rapide hausse des taux d'intérêt initiée en 2022 s'est fortement répercutée sur les taux de financement et les taux de rendement de marchés immobiliers.

Cette "grande décompression" des taux de rendement prime, une des plus fortes hausses observées historiquement sur une période annuelle, a mécaniquement pesé négativement sur la valeur des actifs immobiliers, en particulier les bureaux afin de retrouver davantage d'attractivité par rapport au rendement d'autres classes d'actifs.

Le marché de l'investissement a par conséquent été très ralenti en 2023 entre incertitude sur l'environnement financier, recherche du prix juste et attentisme des investisseurs dans un marché mouvant. Les écarts de prix souhaités par les vendeurs et les acquéreurs potentiels pouvant empêcher la vente de l'actif. Au final, les volumes investis en immobilier d'entreprise européen sont en recul de près de 50 % en 2023.

La décomposition de la performance totale de l'immobilier (somme du rendement locatif, i.e. revenus immobiliers, et de la performance en capital, i.e. valeur de l'immobilier), montre que les rendements locatifs ont joué un rôle d'amortisseur de choc sur la performance immobilière totale\* négative en Europe en 2023. Selon l'indice trimestriel MSCI pour l'Europe, la performance totale de l'immobilier (toutes classes d'actifs dont résidentiel) a été de -9 % sur 1 an à fin septembre 2023, la baisse de valeur en capital (-13 %) ayant été compensée partiellement par le rendement locatif (4 % environ).

D'après les premières tendances, l'activité des marchés utilisateurs (location et vente pour utilisation des locaux) s'est tassée en 2023 mais a globalement résisté par rapport au marché de l'investissement (acquisition des immeubles). Les commercialisations ont globalement pâti de la stagnation économique observée en 2023 (environ 0,5 % de croissance du PIB réel en zone euro). La segmentation entre marchés est restée forte, en particulier en fonction de leur qualité et de leur localisation. Les marchés les plus recherchés, notamment les secteurs centraux établis, ont globalement eu une vacance plus faible en bureaux, maintenant les loyers de marché à un niveau élevé. La situation est différente dans les secteurs périphériques, à l'offre souvent plus abondante.

Au final l'OPCI aura délivré une performance dividende réinvesti de -6,97 % sur l'année civile dans ce contexte tourmenté :

- La poche immobilière (61,13 % du Fonds) présente une performance 2023 de -13,55 %, fortement impactée par la variation des valeurs d'expertise de -14,45 %.
- La poche valeurs mobilières (38,87 % du Fonds), investie majoritairement en obligations et pour le solde en liquidités, présente quant à elle une performance positive de 3,32 %. Bien que la Banque centrale européenne (BCE) ait augmenté ses taux directeurs de 2 % en 2023, pour porter le taux de dépôt à 4 %, un plus haut depuis sa création, la BCE a procédé à une pause dans la hausse de ses taux depuis le comité d'octobre et l'inflation a fortement reculé en zone Euro. Ces deux effets ont impacté positivement la valorisation du portefeuille en particulier lors du dernier trimestre.

Depuis sa création en 2013, IMMANENS a généré une performance nette totale de 13,49 %, soit un rendement annualisé de 1,25 %.

**Sandrine JOSEPH**  
Responsable Fund Management OPCI

*\*Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.*

## IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

### Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrigé des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

### Évolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

Au 7 mars 2024	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
Monde	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
Zone Euro	0,5	0,2	1,0	5,4	2,4	2,1
Allemagne	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
France	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2,0
Italie	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
Espagne	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
Royaume-Uni	0,1	0,0	1,0	7,5	2,5	2,3

Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)

### Europe : tendances 2023

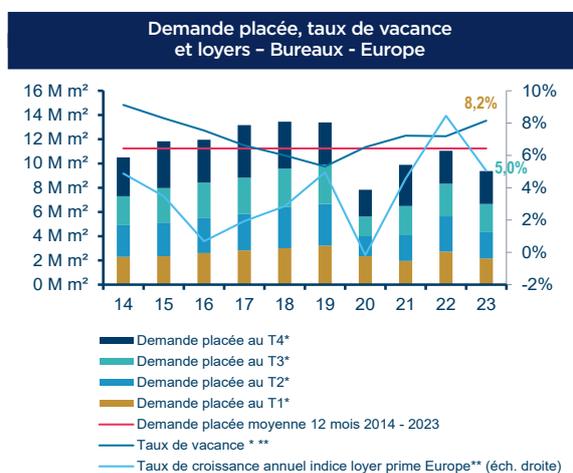
#### Europe - Marchés de bureaux

Après un rebond en 2022, le marché locatif des bureaux en Europe a connu un tassement en 2023 : sur un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée** de bureaux est en recul de l'ordre de 15 % sur un an. Cette diminution de l'activité locative en 2023 résulte notamment de grandes transactions moins nombreuses et du contexte économique contraint. L'année 2023 a néanmoins fini sur une note d'optimisme avec un 4<sup>e</sup> trimestre qui a été le plus actif de l'année, dynamique qu'il conviendra de confirmer.

À l'exception des localisations "**prime**", l'**offre immédiate** de bureaux est plus abondante que fin 2022, avec un **taux de vacance** moyen sur un échantillon de 28 marchés européens en hausse sur un an, passant de 7,2 % fin 2022 à 8,2 % fin 2023 selon CBRE Recherche.



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

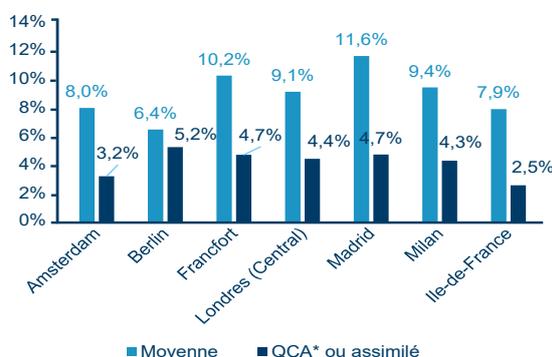


Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

\*Demande placée dans 28 marchés d'Europe ; \*\*fin de période

Des différences restent marquées suivant les sous-marchés avec généralement des taux de vacance plus limités dans les quartiers centraux des affaires (QCA) qu'en périphérie, ce qui pourrait être considéré comme un élément de résilience des loyers de marché dans les secteurs centraux. D'autre part la relative rareté de l'offre d'actifs de qualité dans les secteurs les plus recherchés a alimenté la croissance des **loyers faciaux prime** (i.e. le loyer des actifs les plus recherchés) au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 en Europe : + 5 % sur un an d'après l'indice européen pondéré de CBRE, une dynamique toutefois moins vive qu'en 2022 (+ 8,5 %). La situation est inverse dans les secteurs en suroffre, notamment en périphérie, avec des valeurs locatives orientées à la baisse et des délais de commercialisation en nette progression.

Taux de vacance bureaux différentes villes et leur QCA - T4 2023



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

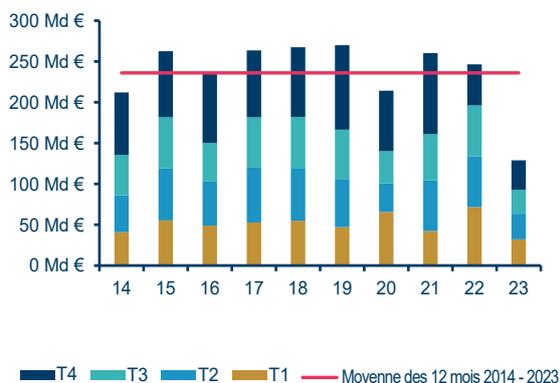
## Europe - Marché de l'investissement

Face au nouvel environnement financier (taux d'intérêt et de financement plus élevés qu'au début des années 2020), les investisseurs ont révisé à la hausse le niveau de rendement immobilier recherché afin de retrouver un niveau de rémunération plus cohérent avec le nouveau contexte de taux (taux sans risque et taux de financement). Le mouvement haussier des taux de rendement **prime** de marché s'est ainsi poursuivi en 2023, s'ajustant partiellement avec inertie au nouvel environnement financier (taux d'intérêt plus élevé), et pesant sur les valeurs des actifs immobiliers qui ont ainsi diminué en 2023.

Nombre d'investisseurs ont également adopté une approche attentiste dans l'attente d'une meilleure visibilité sur l'évolution de l'environnement économique et géopolitique ce qui a participé à un fort recul des transactions immobilières en Europe (en nombre et en volume) : près de 130 milliards d'euros de transactions en immobilier commercial en Europe en 2023, soit un recul de près de 50 % sur un an avec aussi une baisse des transactions de très grande taille. Les volumes investis restent supérieurs à ceux de 2009, les plus bas observés lors de la crise financière globale initiée en 2007 et sont assez proches de ceux du début des années 2010.

Dans ce contexte baissier qui affecte l'ensemble des classes d'actifs immobiliers, le marché des bureaux a été fortement impacté avec un recul de l'ordre de 60 % en 2023, en partie lié aux évolutions des modes de travail (mélange de télétravail et travail au bureau pour certains salariés). Les hôtels tirent quant à eux leur épingle du jeu, avec une baisse de l'ordre de 12 %, en raison notamment de la hausse du tourisme et des performances hôtelières.

Volumes investis en immobilier d'entreprise (Europe)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

Investissement en immobilier d'entreprise en Europe



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

## France : tendances 2023

### Marché des Bureaux en Ile-de-France

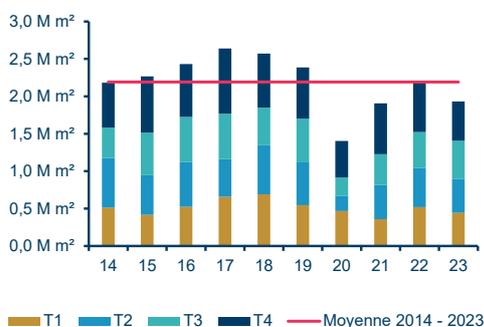
L'année 2023 s'achève avec des performances moindres qu'en 2022 : une **demande placée** à 1,9 millions de mètres carrés soit - 17 % sur un an et 12 % inférieure à la moyenne décennale.

Cela s'explique notamment par un retrait marqué des transactions de grande taille (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) en lien notamment avec la croissance économique assez faible mais aussi par le report de prise de décisions par certains locataires de déménager, en attendant une stabilisation de l'environnement économique.

La **recherche de centralité** s'est confirmée avec une bonne performance de Paris Centre Ouest (arrondissements du nord-ouest parisien) avec une **demande placée** proche de sa moyenne décennale. La Défense a connu un recul sur un an de la **demande placée**, avec néanmoins un dynamisme des petites et moyennes surfaces qui ont affiché un record en nombre de transactions.

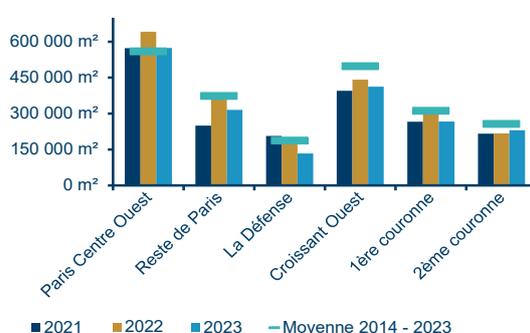
La vacance est autour de 8,2 % du parc de bureaux fin 2023, contre environ 7,5 % fin 2022, avec une **offre immédiate** de 4,8 millions de mètres carrés fin 2023, en hausse de 10 % sur un an. Le marché francilien est resté segmenté : **taux de vacance** élevé au sein de la Première Couronne Nord (plus de 15 %) ou à La Défense (bien qu'en baisse sur 1 an) tandis que Paris intra-muros affichait seulement 4 % de vacance.

Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2023)

Demande placée de bureaux par secteurs en IDF

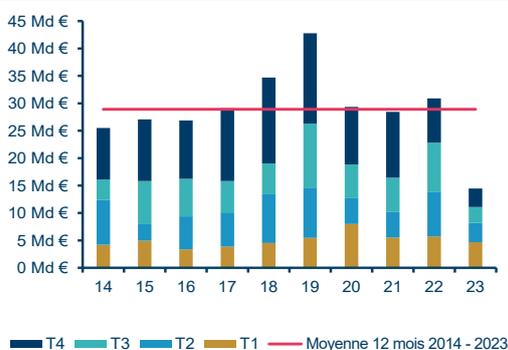


Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023)

### Marché de l'investissement - France

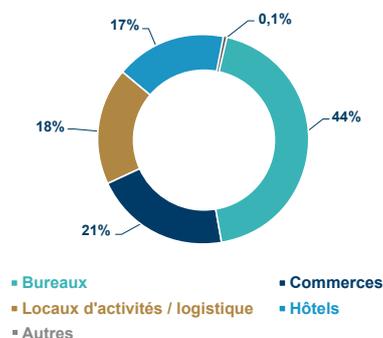
L'investissement en immobilier d'entreprise est en fort recul en 2023, comptabilisant près de 14,5 milliards d'euros en France (hors santé), soit environ une baisse de 50 % par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Comme en Europe, la baisse des volumes investis dans le secteur des bureaux en France est supérieure aux autres secteurs.

Investissements directs en immobilier d'entreprise\* en France



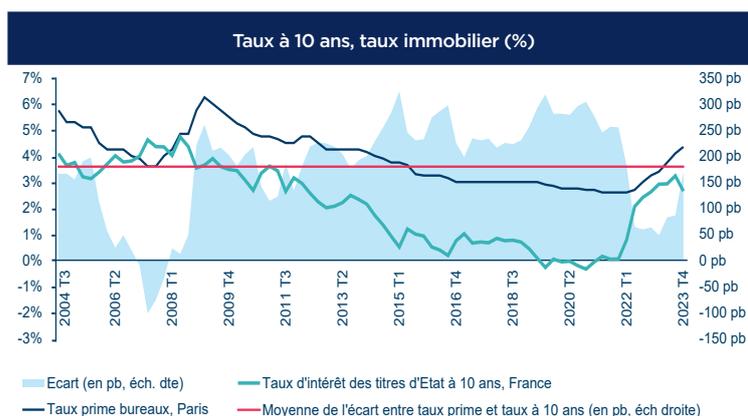
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; \*hors santé

Répartition des investissements en immobilier d'entreprise\* par classe d'actifs - 2023



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; \*hors santé

Les taux de rendement **prime** ont également augmenté avec une reconstitution de la prime de risque proche de la moyenne sur longue période.



Sources : Amundi Immobilier (T4 2023) sur BCE ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers) (2023 T2), fin de trimestre

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, Brokers (2023 T4)

## Commerces - France

L'inflation élevée et l'économie ralentie ont pesé sur le pouvoir d'achat et la consommation. Le marché est resté segmenté, avec par exemple des difficultés toujours présentes pour le secteur de l'habillement ou de l'équipement de la maison. Les magasins physiques restent néanmoins un élément important pour les enseignes qui conservent par exemple un intérêt pour l'implantation d'une boutique amirale (flagship) très bien localisée. La création d'expérience d'achat pour le consommateur passe également par des "pop up stores" ou boutiques éphémères.

## Convictions et Perspectives 2024

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décrue, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

Dans ce contexte, la croissance économique atone en zone euro pourrait peser sur la demande des entreprises en termes d'augmentation de surfaces de bureaux. Néanmoins, les fins de baux, l'adaptation des stratégies immobilières des entreprises mais également la volonté de conserver et recruter les collaborateurs sont des éléments générateurs de mouvements locatifs.

Les marchés utilisateurs devraient rester très segmentés, avec une meilleure résistance des quartiers centraux des affaires (QCA) et sous offreurs, notamment pour les loyers.

Concernant l'investissement, comme en 2023, les investisseurs resteront probablement très attentifs :

- aux évolutions structurelles des classes d'actifs immobiliers (télétravail, e-commerce, etc.),
- aux problématiques ESG (capacité des immeubles à respecter la réglementation environnementale et le cas échéant intégration des coûts de travaux dans les prix proposés),
- aux taux de rendement de marché, en cours d'ajustement au nouvel environnement financier.

---

Dans ce contexte, alors que la plus grande partie de la hausse des taux immobiliers a probablement été réalisée, les signes de stabilisation des taux de rendement immobilier seront scrutés, à la recherche d'un consensus de marché permettant davantage de convergences entre vendeurs et acquéreurs. Le risque de déséquilibre offre demande sur le marché de l'investissement reste notamment à surveiller, de même que les rendements relatifs entre secteurs géographiques ou typologie d'actifs. Après une poursuite de l'ajustement des taux prime en début d'année à minima, ce qui pèserait sur les valeurs des actifs immobiliers, une stabilisation est envisageable au 2<sup>ème</sup> semestre 2024.

## Définitions

**Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.

**Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

**Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

**Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.

**Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

**Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

## V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2023 - IMMANENS

### A. Présentation de la SPPICAV

#### 1. Objectif de gestion de la société de placement à prépondérance immobilière ("SPPICAV" ou "Fonds")

L'objectif de gestion d'IMMANENS, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (la «SPPICAV» ou le «Fonds») est de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur de ses titres sur un horizon de détention long terme avec une allocation d'actifs majoritairement investis en immobilier. La gestion de la SPPICAV tiendra compte des flux de souscriptions et de rachats afin d'y répondre dans les meilleures conditions et de procéder en conséquence aux investissements et désinvestissements les plus opportuns.

La SPPICAV investit dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, principalement dans des immeubles de bureaux et dans des actifs financiers avec une volonté d'investissement majoritaire sur le secteur immobilier. Le choix sectoriel d'investissement est effectué selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Conformément au prospectus du Fonds, l'allocation de l'actif de la SPPICAV devra se situer dans le respect des ratios réglementaires, dans les fourchettes des ratios cibles suivants :

- Immobilier direct et indirect non coté : de 51 % à 65 % de l'actif de la SPPICAV
- Actifs financiers de 35 % à 49 % de l'actif de la SPPICAV :
  - dont les liquidités (au sens de l'art R214-172 du Code monétaire et financier) : minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV,
  - dont des obligations et autres titres de créance : maximum 40% de l'actif de la SPPICAV,
  - dont des actions de foncières cotées et de secteurs connexes : maximum 10% de l'actif de la SPPICAV.

Cette allocation cible est conforme au respect du ratio réglementaire de détention minimum de 51 % d'actifs immobiliers (au sens des actifs 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup> du I de l'article L 214-36 du Code monétaire et financier), ainsi que le ratio de 60 % d'actifs immobiliers comprenant les actions de sociétés foncières cotées (au sens de l'article L 214-37 du Code monétaire et financier).

Dans des situations qui nécessiteraient des mouvements importants d'actifs immobiliers, qu'il s'agisse d'acquisitions ou de cessions, les pourcentages des actifs pourraient se situer provisoirement en dehors des intervalles d'allocations stratégiques cibles énoncés ci-dessus, compte tenu des délais inhérents aux transactions immobilières. Il est précisé qu'en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, ce taux pourra atteindre 95 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

#### 2. Stratégie adoptée sur la poche immobilière (immobilier direct et indirect non coté)

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion de Portefeuille. La diversification géographique et sectorielle sur des marchés obéissant à des cycles économiques différents a pour but de limiter la volatilité globale du portefeuille immobilier.

La mise en place de cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'actifs construits ou à construire, détenus en direct ou via des véhicules non cotés, contrôlés et non contrôlés, réalisées principalement en Europe et, de manière minoritaire, dans le reste du monde. A ce jour, le portefeuille est investi en France et en Allemagne.

Une analyse des marchés locaux par secteur d'activité est réalisée et mise à jour régulièrement afin d'identifier les secteurs géographiques recelant les meilleurs potentiels d'appréciation de valeur, sans prise de risque excessive. Ainsi la SPPICAV investit essentiellement dans tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement bureaux, mais également commerce, logistique, activités, hôtels, établissements de santé, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale. L'allocation en actifs immobiliers résidentiels sera minoritaire. A ce jour, le portefeuille est investi en bureaux et accessoirement en commerces et immobiliers résidentiels.

La stratégie d'investissement repose sur un processus d'investissement des actifs immobiliers qui respecte les étapes suivantes :

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriels ;
- définition des cibles d'investissements : montants unitaires, qualité technique, profil de performance ;
- analyse et modélisation des flux futurs des actifs sélectionnés, validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion de la SPPICAV.

Les actifs immobiliers peuvent être détenus de manière directe par le Fonds, ou de manière indirecte via la participation dans un fonds ou via une société de type SCI ou SAS ou bien de droit étranger comme pour les actifs allemands.

### 3. Stratégie adoptée sur la poche financière

Conformément à l'allocation définie au prospectus, les actifs financiers représentent entre 35 % et 49 % du portefeuille.

La fourchette de sensibilité moyenne aux taux d'intérêt sera comprise entre 0 et 8 %. Au 31 décembre 2023, la sensibilité s'élevait à 1,78 %.

#### Obligations et autres titres de créance

Cette poche peut représenter jusqu'à 40 % de l'actif de la SPPICAV. Toutefois en cas de forte collecte, cette poche pourra être supérieure à l'allocation cible énoncée précédemment compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

La SPPICAV peut investir dans tous types d'obligations et de toute maturité. Les notations par les agences de rating de ces titres seront de la catégorie "investment grade" à l'achat (i.e. notation minimale lors de l'acquisition de BBB- dans l'échelle de notation S&P ou dans celle de Fitch ou de Baa3 dans celle de Moody's). Les ratings moyen et minimum du portefeuille au 31 décembre 2023 sont respectivement à Aa3 et Baa2.

Elle peut investir dans des obligations non Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE) dans la limite de 10 % (en titres vifs et en OPCVM) de la poche considérée.

#### Placements à court terme

Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides tels que visés aux 8° et 9° de l'article L. 214-36 et R. 214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier :

- La SPPICAV peut effectuer des dépôts d'une durée maximale de 12 mois dans le cadre d'une convention écrite avec un établissement de crédit répondant aux critères réglementaires définies à l'article R. 214-92 du Code monétaire et financier.
- Elle peut également utiliser des instruments financiers à caractère liquide tels que décrits à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier :
  - Bons du Trésor ;
  - Les instruments du marché monétaire ;
  - Les obligations d'Etat négociées sur un marché réglementé français, européen ou étranger reconnu et émises ou garanties notamment par un Etat membre de l'OCDE ou par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
  - Les OPC français ou européens exposés à plus de 90 % sur des dépôts, liquidités, TCN ou obligations visées ci-dessus.

#### Immobilier coté et secteurs connexes

L'univers d'investissement de la poche actions est diversifié en termes de capitalisation boursière des sociétés et comprend aussi bien des grandes, que des moyennes et des petites capitalisations.

La SPPICAV peut investir en actions européennes du secteur immobilier (foncières et opérateurs immobiliers) et de secteurs connexes (financement, asset management et services immobiliers, construction et matériaux, hôtellerie, infrastructures et concessions...).

Elle peut également investir, en complément, hors d'Europe, sur les marchés d'actions d'autres Etats membres de l'OCDE et des pays émergents qui figurent dans l'indice MSCI actions pays émergents, dans la limite pour ces derniers d'un maximum de 20 % de la poche actions.

L'exposition aux actions de sociétés cotées est réalisée de manière directe, ou via des OPCVM actions investis sur ces zones géographiques et dans des activités proches de l'immobilier.

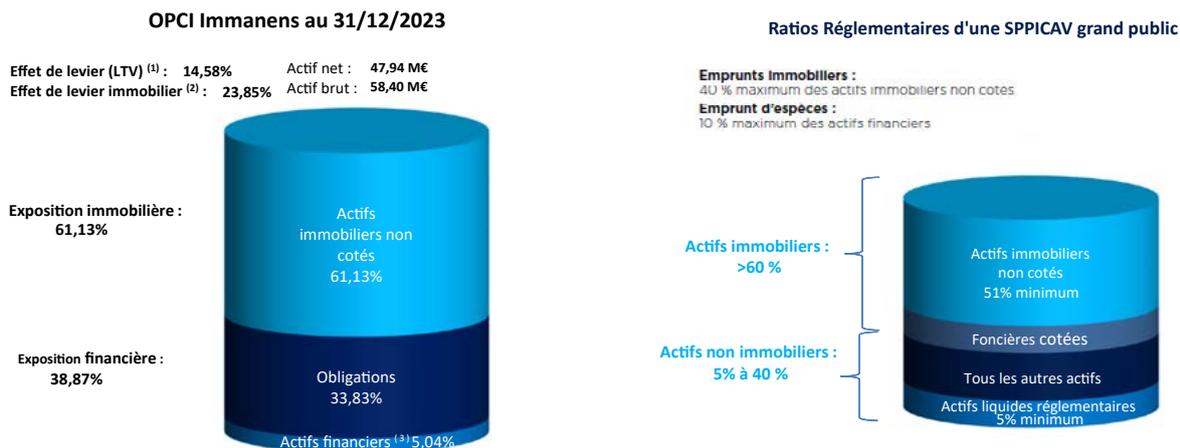
A ce jour, la SPPICAV n'est pas exposée à l'immobilier coté.

#### 4. Comparaison des ratios IMMANENS au 31/12/2023 par rapport aux ratios réglementaires OPCI

Les ratios d'exposition d'IMMANENS au 31 décembre 2023 sont conformes aux ratios réglementaires, IMMANENS présentant une exposition immobilière de 61,13 % et des liquidités réglementaires de 17,96 %, supérieures aux seuils minimums réglementaires de respectivement 60 % et 5 %.

Il convient de noter que la définition des liquidités réglementaires intègre, outre les dépôts à terme de moins de 12 mois, les bons du trésor et les parts ou actions d'OPCVM monétaires, également les obligations émises ou garanties par un Etat européen qui s'élèvent à 17,31 %.

L'exposition financière totale s'établit à 38,87 %, après intégration des autres obligations, de la trésorerie des filiales et des créances.



(1) Montant des dettes rapporté à l'actif brut réglementaire.

(2) Montant des dettes rapporté à la valeur des actifs immobiliers.

(3) OPCVM monétaires, créances et dépôts à vue du Fonds et par transparence au niveau des filiales.

#### 5. Eléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi tout au long de l'année 2023 la stratégie mise en œuvre depuis son lancement et a maintenu une politique de gestion prudente.

- Les marchés cibles : France et Allemagne

Depuis 2013, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe est tiré par le trio Royaume-Uni, Allemagne, France, qui concentre les trois-quarts du marché de l'investissement avec des loyers "prime" (pour les meilleurs emplacements) stables.

La politique d'investissement Outre-Manche a été écartée depuis le vote du Royaume-Uni en faveur de la sortie de l'Union Européenne (Brexit).

Compte tenu de la stratégie prudente du Fonds, la stratégie d'investissement n'a pas été ouverte à d'autres pays européens, et a donc été concentrée sur les marchés immobiliers français et allemands, marché les plus matures d'Europe.

- La diversification à l'étranger pour répondre à des exigences stratégiques

Une répartition des risques renforcée :

- le profil risque/rendement du portefeuille est influencé favorablement ;
- le risque lié aux conjonctures économique, politique et financière est réparti sur plusieurs marchés distincts, qui ne sont pas impactés de la même manière par les secousses de ces différentes sphères ;
- dans la zone euro, les caractéristiques nationales de chaque état peuvent entraîner des réactions différentes aux décisions communautaires ;
- dans le cadre actuel d'une économie mondiale perturbée, les différentes économies présentent une plus ou moins bonne résistance des marchés immobiliers et financiers.

Des marchés aux caractéristiques différentes :

- investir à l'étranger permet l'accès à de meilleurs taux d'entrée (rendements) ;
- les conditions de location peuvent se montrer plus favorables (ex : baux plus longs par exemple) ;
- les volumes échangés peuvent être plus importants que ceux échangés sur le marché français : les opportunités sont plus nombreuses ;
- la transparence peut être accrue sur certains marchés.

## 6. Evènements significatifs de l'exercice 2023

Le Fonds, créé en octobre 2013, clôture l'année 2023 avec un actif net sous gestion de 47,94 M€ et un actif brut réglementaire de 58,40 M€.

En 2023, le Fonds a poursuivi son plan de cession pour anticiper les besoins de trésorerie liés à la décollecte programmée. Un actif immobilier et deux participations dans des SCPI ont été cédés durant l'année.

Ces cessions ont permis de rembourser la dette court terme de 2,6 M€ contractée au niveau du Fonds ainsi que deux prêts qui ont été remboursés au niveau des filiales, fin décembre 2023.

L'actif net a ainsi diminué de 21,03 % sur l'année, expliqué d'une part par la décollecte enregistrée, et d'autre part, par la baisse de la valorisation des actifs constatée sur l'année.

La performance nette annuelle 2023 s'élève dans ce contexte à -6,97 % contre -8,22 % en 2022.

Le Fonds a une exposition immobilière de 61,13 % et une exposition financière de 38,87 % : 5,04 % sur des supports monétaires ou créances, au niveau de l'OPCI et par transparence au niveau des filiales, et 33,83 % d'obligations souveraines et d'entreprises (dont 17,31% d'obligations émises ou garanties par un Etat européen).

### Exposition immobilière :

Le Fonds est constitué en fin d'année de 12 immeubles de bureaux :

- cinq immeubles en France (trois à Paris et deux en région parisienne),
- sept immeubles en Allemagne (trois à Hambourg, un à Stuttgart, un à Francfort, un à Düsseldorf et un à Munich).

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier est réparti en valeur à 42,4 % en France, et 57,6 % en Allemagne.

En intégrant l'investissement en parts de la SCPI Génépierre l'exposition géographique par transparence à fin 2023 s'élève à 42,6 % en France, 57,35 % en Allemagne et 0,04 % dans d'autres pays européens (Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque).

La concentration sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 92,2 % de bureaux, 6,4 % de commerces et 1,4 % d'habitations, en cohérence avec la stratégie annoncée.

### Exposition financière :

En 2023, la poche obligataire et monétaire est restée exposée à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées. Aucune nouvelle prise de position n'a été faite au cours de l'année. Certaines positions obligataires ont été cédées afin de faire face à des rachats et des tranches obligataires sont arrivées à maturités.

## 7. Objectifs sur l'exercice 2024

La commercialisation du produit CA Oblig Immo, qui investit dans l'OPCI IMMANENS pour son exposition immobilière, ayant pris fin en 2018, l'objectif sera de veiller à maintenir un portefeuille immobilier de qualité en vue des cessions qui interviendront en fonction de la décollecte prévue. Dans ce cadre, le Fonds veillera à anticiper les décollectes prévisionnelles par la cession adéquate d'actifs et veillera au respect du ratio immobilier compte tenu des baisses de valeurs constatées.

Concernant la poche obligataire et monétaire, les investissements respecteront la position conservatrice du Fonds en restant exposé à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes.

## B. Patrimoine immobilier du Fonds

### 1. Etat des actifs immobiliers

A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier du Fonds valorisé en euro baisse en 2023 de 11,05 % :

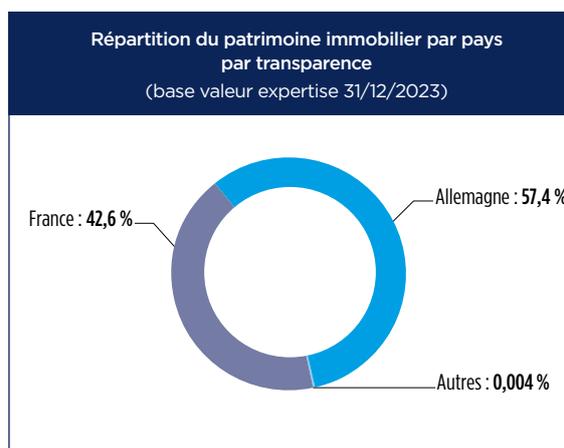
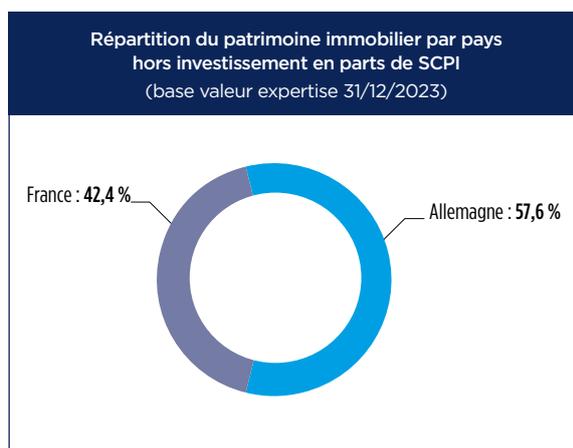
- En France : les 5 actifs, situés à Paris et en Île-de-France, représentent 42,4 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a baissé de 3,31 % à périmètre constant sur l'année (contre -7,24 % l'année dernière).
- En Allemagne : les 7 actifs, situés dans 5 villes reconnues pour leur marché tertiaire, représentent 57,6 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a baissé de 18,38% à périmètre constant sur l'année (contre -8,80% l'année dernière).

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier du Fonds est valorisé à 35,53M€ (hors parts de SCPI) et se décompose de la manière suivante :

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface totale de l'immeuble en m <sup>2</sup>	Mode de détention
<b>France</b>								
Pierre Grenier	Boulogne -Billancourt - 92100	85 avenue Pierre Grenier	1991	30/07/2014	10 %	Bureaux	2 544	Indirect
Marco Polo	Clichy - 92110	1 rue Mozart	2005	29/10/2015	10 %	Bureaux	7 431	Direct
Edrim Opera	Paris - 75001	5 avenue de l'Opéra	XIX <sup>ème</sup> s.	16/12/2016	4,5 %	Bureaux/ Commerces/ Résidentiel	7 099	Indirect
Bienfaisance	Paris - 75008	41-43 rue de la Bienfaisance	XIX <sup>ème</sup> s.	25/04/2017	10 %	Bureaux	2 270	Indirect
Hoche	Paris - 75008	2 avenue Hoche	XIX <sup>ème</sup> s.	28/03/2019	10 %	Bureaux	2 207	Indirect
<b>Allemagne</b>								
Stadtparkturnm	Hambourg	Hindenburgstrasse 49	2000	24/01/2014	10 %	Bureaux	8 492	Indirect
StresemannStrasse	Hambourg	Stresenmannstrasse 302	2005	30/06/2014	10 %	Bureaux	11 781	Indirect
Oasis II	Stuttgart	Leitzstrasse 47	2015	28/08/2015	10 %	Bureaux/ Commerces	17 749	Indirect
Querstrasse	Francfort	Querstrasse 8-10	1990	10/08/2016	10 %	Bureaux	6 838	Indirect
Cecilien Palais	Düsseldorf	Cecilienallee 10	2009	30/11/2016	10 %	Bureaux	3 225	Indirect
Loopsite	Munich	Werinherstrasse 79,81,91	2003	29/09/2017	1,9 %	Bureaux	45 572	Indirect
Hohe Bleichen	Hambourg	Hohe Bleichen 8	2014	29/03/2019	10 %	Bureaux/ Commerces	3 511	Indirect

Par ailleurs, le Fonds avait procédé à l'investissement de parts de SCPI fin 2018, qui ont été partiellement cédées en 2022 et 2023, portant par transparence au 31 décembre 2023 la diversification du patrimoine à 42,6 % en France, 57,35 % en Allemagne et 0,04 % en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Ainsi l'exposition immobilière totale s'élève au 31 décembre 2023 à 35,7 M€.



## 2. Filiales et participations du Fonds au 31/12/2023

Raison sociale	% de détention au 31/12/2023	% de détention au 31/12/2022	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2023	Activité de la filiale
Oblig Immo Hold Co <sup>(*)</sup>	10 %	10 %	3 788 168 €	0 €	-205 973 €	Détention de Stadtparkturn PropCo, StresenmannPropCo, Oasis II PropCo, Querstrasse PropCo, Cecilien Palais PropCo et Diesterweg PropCo
Stadtparkturn PropCo <sup>(*)</sup>	100 %	100 %	174 690 €	1 752 689 €	-7 758 668 €	Détention de l'immeuble Stadtparkturn
Stresenmann PropCo <sup>(*)</sup>	100 %	100 %	221 095 €	2 633 022 €	-3 543 455 €	Détention de l'immeuble Stresenmann
Oasis II PropCo <sup>(*)</sup>	100 %	100 %	1 037 500 €	3 903 637 €	-4 791 762 €	Détention de l'immeuble OASIS II
Querstrasse PropCo <sup>(*)</sup>	100 %	100 %	538 942 €	1 500 490 €	-6 400 830 €	Détention de l'immeuble Querstrasse
Cecilien Palais PropCo <sup>(*)</sup>	100 %	100 %	1 278 941 €	1 227 226 €	-2 862 155 €	Détention de l'immeuble Cecilien Palais
Diesterweg PropCo <sup>(*)</sup>	100 %	100 %	529 000 €	1 610 239 €	-6 900 158 €	Détention de l'immeuble Hohe Bleinchen
SCI Munich 104	1,9 %	1,9 %	12 300 000 €	9 838 792 €	-11 012 058 €	Détention de l'immeuble Loopsite
SCI Javel	10 %	10 %	185 430 €	0 €	-27 304 €	Détention de l'immeuble Javel (vendu en février 2021)
SCI Pierre Grenier	10 %	10 %	2 453 500 €	991 939 €	-118 148 €	Détention de l'immeuble Pierre Grenier
SCI Campus Massy	10 %	10 %	1 232 €	-494 974 €	31 265 359 €	Détention de l'immeuble Campus Massy (vendu en octobre 2023)
SCI Edrim Opera	4,5 %	4,5 %	7 054 000 €	3 875 100 €	-3 269 319 €	Détention de l'immeuble Opera
SCI Imma Bienfaisance	10,0 %	10,0 %	1 220 200 €	1 394 989 €	-3 338 214 €	Détention de l'immeuble Bienfaisance
SCI Imma Hoche	10,0 %	10,0 %	1 556 000 €	1 113 626 €	-6 057 672 €	Détention de l'immeuble Hoche
Génépierre	0,03 %	0,05 %	541 767 033 €	42 016 037 €	32 492 558 €	SCPI diversifiée

(\*) en local gaap, capital + prime d'émission.

### Dénouement de participations croisées (article R 233-19 du Code de commerce)

Néant.

## 3. Acquisitions

Au cours de l'année 2023, IMMANENS n'a procédé à aucune acquisition d'actif.

## 4. Cessions

En 2023, IMMANENS a procédé à la cession de 7 371 parts des SCPI Edissimmo, Rivoli Avenir Patrimoine et Génépierre pour un montant de 1,8 M€.

Par ailleurs, le 3 octobre 2023, IMMANENS a procédé à la cession de l'actif situé à Massy.

En complément, l'équivalent allemand d'une promesse de vente a été signé le 28 décembre 2023 portant sur l'actif Stadtparkturn situé à Hambourg, en Allemagne. La cession est prévue pour fin mars 2024.

## 5. Gestion locative

### Contentieux en cours<sup>(1)</sup>

Sur l'actif situé 5 avenue de l'Opéra, un contentieux est en cours avec le locataire d'un des commerces situés en pied d'immeuble qui présente une situation d'impayés de 190K€, provisionnée intégralement. Une procédure avait été engagée, suspendue par un protocole amiable de recouvrement que le locataire ne respecte plus.

Aucun autre contentieux significatif n'est à noter en 2023.

<sup>(1)</sup> Le Fonds ne sera impacté qu'à hauteur de sa quote-part de détention.

### Les baux de l'année

Durant l'exercice, 26 baux ont été signés ou renouvelés pour une surface globale de 14 813 m<sup>2</sup> représentant un loyer de 4 495 K€ HT/HC\* en année pleine.

Les nouveaux baux signés ont principalement concerné les immeubles suivants :

Immeuble	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Type	Date d'effet	Loyer annuel HT HC*
Loopsite	Munich	Werinherstraße 79,81 and 91	2 620	Bureaux	01/01/2023	746 K€
Bienfaisance	Paris	41-43 rue de la Bienfaisance	747	Bureaux	15/03/2023	462 K€
Loopsite	Munich	Werinherstraße 79,81 and 91	1 407	Bureaux	01/01/2023	394 K€
Loopsite	Munich	Werinherstraße 79,81 and 91	1 137	Bureaux	01/06/2023	390 K€
5 Opera	Paris	5 avenue de l'Opéra	572	Bureaux	01/05/2023	372 K€
Marco Polo	Clichy	1 avenue Mozart	1 158	Bureaux	01/02/2023	352 K€
Marco Polo	Clichy	1 avenue Mozart	705	Bureaux	01/05/2023	208 K€
Cecilienpalais	Dusseldorf	Cecilienallee 10	468	Bureaux	01/11/2023	153 K€

\* Hors taxes / hors charges

Le Fonds percevra ces revenus au prorata de sa quote-part de détention de l'immeuble

### Les principales réparations de l'année

Immeubles	Ville	Adresse	Pays	Nature	Montant
Bienfaisance	Paris	41-43 rue de la Bienfaisance	France	Mise en place de la climatisation	428 K€
Stresemannstraße	Hambourg	Stresemannstraße 302	Allemagne	Travaux d'aménagement pour relocation	340 K€
Stadtparkturn	Hambourg	Hiddenburgstraße 49	Allemagne	Travaux d'aménagement pour relocation	274 K€
Cecilienpalais	Dusseldorf	Cecilienallee 10	Allemagne	Travaux d'aménagement pour relocation	206 K€
Loopsite	Munich	Werinherstraße 79,81 and 91	Allemagne	Travaux de renovation du parking	163 K€

Le Fonds n'a décaissé qu'à hauteur du prorata de sa quote-part de détention dans les immeubles.

### Retards éventuels sur travaux

Aucun retard particulier sur les plans pluriannuels des travaux n'a été constaté cette année.

### Installations classées

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) encadre les activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou d'être à l'origine d'accidents pouvant présenter un impact sur l'environnement. Si certaines de ces activités relèvent de l'agriculture ou de l'industrie lourde, d'autres en revanche s'inscrivent de façon courante dans les bâtiments tertiaires tels que des immeubles de bureaux, c'est par exemple le cas des installations de climatisation. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Le Fonds ne détient pas d'installations classées.

## C. Patrimoine financier

En 2023 la Banque centrale européenne (BCE) a augmenté ses taux directeurs de 2 % pour porter le taux de dépôt à 4 %, un plus haut depuis la création de la BCE. Puis la BCE a procédé à une pause dans la hausse de ses taux depuis le comité d'octobre. L'inflation a fortement reculé en zone Euro sur l'année, passant de 9,2 % à 2,9 %.

Ces évolutions ont impacté positivement la valorisation du portefeuille de la poche valeurs mobilières en particulier lors du dernier trimestre.

Celle-ci affiche pour l'année 2023 une performance positive de 3,32 %.

Suivant toujours une position conservatrice, le portefeuille est resté exposé à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées (investment grade uniquement). Le rating moyen du portefeuille est resté stable à Aa3 et la durée résiduelle s'établit à 1,78 ans au 31 décembre 2023.

## D. Evolution de la valeur liquidative

Le Fonds est composé de 2 poches : immobilière d'une part et obligations et monétaire d'autre part. En cas d'investissement sur les foncières cotées, une troisième poche sera constituée.

La valeur liquidative de la part de la SPICAV au 31 décembre 2023 ressort en retrait de 7,13 % sur l'année.

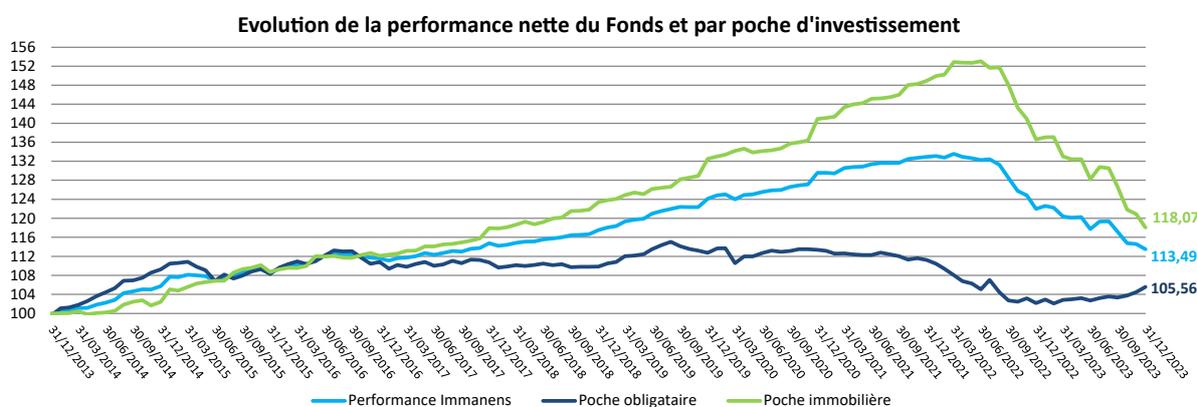
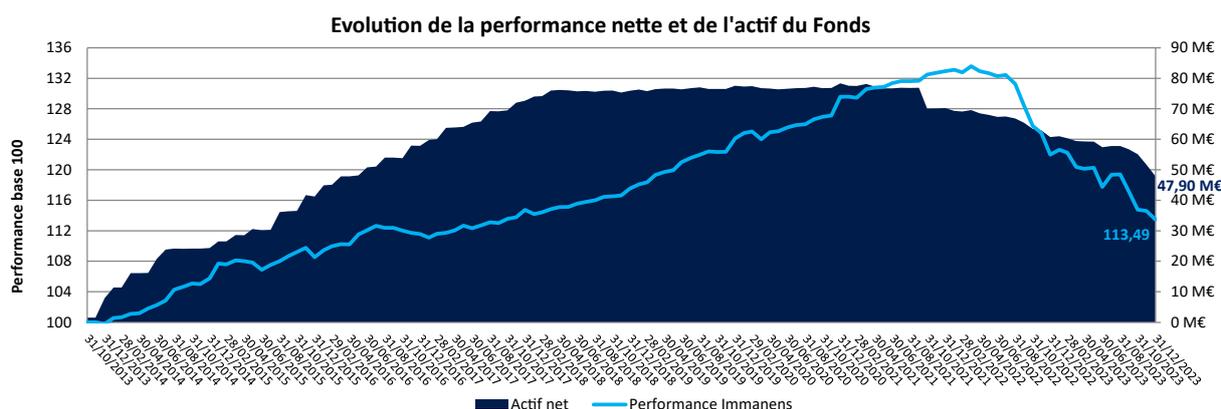
Le montant des versements de dividendes effectué au cours de l'année 2023 s'est élevé à 2 € par part soit un rendement de 0,17 % par rapport à la valeur liquidative du 31 décembre 2022.

La performance dividende réinvesti sur l'année écoulée est ainsi de -6,97 % et se décompose de la manière suivante :

Performance nette dividende réinvesti	Année 2023	Année 2022	Année 2021	Depuis l'origine (2013)	Annualisée
Poche Immobilière	-13,55 %	-8,30 %	5,68 %	18,07 %	1,65 %
Poche Obligation et Monétaire	3,32 %	-8,14 %	-1,90 %	5,56 %	0,53 %
IMMANENS	-6,97 %	-8,22 %	2,59 %	13,49 %	1,25 %

En 2023, la performance du Fonds s'explique par :

- la variation négative de la poche immobilière qui affiche une performance de -13,55 %. Cette performance a été impactée par un rendement en capital de -16,16 % du fait d'une variation des valeurs d'expertise de -11,05 % à périmètre constant compte tenu du contexte de remontée des taux, qui a été amplifié par l'effet de levier. Elle est partiellement compensée par le rendement locatif des actifs immobiliers.
- la variation positive de la poche obligataire qui affiche une performance de +3,32 % suite à une pause dans la hausse des taux de la BCE et à une baisse de l'inflation en zone Euro.



## E. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

### 1. Évènements intervenus ou à intervenir après la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2023, le Fonds a enregistré des rachats à hauteur de 0,88 M€. Dans l'attente des cessions actuellement engagées, le délai de règlement des demandes de rachat des actions a été porté à 6 mois à compter des rachats reçus sur la VL du 28/03/2024.

L'actif Stadtparkturm situé à Hambourg a été cédé le 29 mars 2024. La dette bancaire associée a été remboursée.

Des promesses de vente ont été signées en mars pour deux actifs du patrimoine d'Immanens : l'actif situé avenue Pierre Grenier à Boulogne ainsi que celui situé avenue de l'Opéra à Paris 1<sup>er</sup>.

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative.

Il n'y a pas eu d'autre évènement significatif depuis la clôture du 31 décembre dernier.

### 2. Souscriptions et rachats

Des rachats ont été constatés pour 8,6 M€ sur l'année 2023.

### 3. Analyse de la situation d'endettement et de liquidité du Fonds

Au 31 décembre 2023, le Fonds a un effet de levier immobilier à hauteur de 23,85 % (dans le respect du maximum réglementaire de 40 %) soit un taux d'endettement global de 14,58 % sur le Fonds.

Sur les douze actifs immobiliers du patrimoine, un actif français et cinq actifs allemands, soit six actifs, font l'objet de financements bancaires auprès de quatre banques différentes.

La cession de l'actif situé à Massy a permis de rembourser le prêt court terme qui avait été mis en place en avril 2022 au niveau du Fonds ainsi que de rembourser deux prêts contractés au niveau des filiales (SCI Imma Hoche et Imma Bienfaisance).

Au 31 décembre 2023, le taux d'emprunt moyen constaté est de 1,93 % pour une durée moyenne restante de 1,86 ans.

Le financement externe des immeubles est constitué à 79,4 % d'emprunts à taux fixe et 20,6 % d'emprunts à taux variable.

Concernant le ratio de liquidité d'IMMANENS, en intégrant les obligations d'Etat, celui-ci s'élève à 17,31 % (dans le respect du minimum réglementaire de 5 %).

### 4. Contrat d'assurance des experts en évaluation immobilière

Les experts externes en évaluation du Fonds, Jones Lang LaSalle Expertises et CBRE Valuation, bénéficient d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

CBRE Valuation est assuré par AON en ce qui concerne ses risques professionnels. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 5 000 000 €.

Jones Lang LaSalle Expertises est assuré par Allianz Global Corporate & Specialty SE en ce qui concerne les prestations immobilières. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 5 000 000 €.

### 5. Méthodologies utilisées par les experts externes en évaluation

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base des expertises arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. Les évaluations des immeubles par les experts externes sont réalisées sur la méthode qui apparaît la plus adéquate à l'expert externe. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cashflows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Les règles d'évaluation des actifs immobiliers sont par ailleurs décrites dans la partie relative aux règles et méthodes comptables des annexes aux comptes annuels.

### 6. Recherche et de développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, IMMANENS n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2023.

## F. Risques et Conformité

### 1. Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

#### 1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

#### 2. Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux de contrôle :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

### 3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

### 4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.

- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, le prospectus et le DICI.

## 2. Calcul du risque global et autres leviers

1) Le calcul du risque global, effectué selon la méthode de l'engagement, correspond au rapport entre l'exposition issue des contrats financiers et de l'endettement, et la valeur nette d'inventaire.

2) Indicateurs de levier "AIFM" : levier selon la méthode brute et selon la méthode de l'engagement.

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre :

- l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et
- la valeur nette d'inventaire du Fonds.

L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés :

- selon la méthode brute, elle exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.
- selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, elle tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement, de certains engagements hors bilan, et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

3) Selon la réglementation, les ratios d'endettement des OPCI sont calculés comme suit :

### Ratio d'endettement immobilier (LTV)

Le ratio d'endettement immobilier est calculé de la façon suivante :

$$\text{Ratio d'endettement immobilier} = \frac{\text{Endettement des immeubles détenus en direct, des participations contrôlées et des OPCI ou équivalents étrangers + Comptes courants des associés avec effet sur l'exposition, au prorata de détention}}{\text{Valeur globale des actifs immobiliers}}$$

Valeur globale des actifs immobiliers

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

- Immeubles acquis ou construits en vue de leur location et droits réels portant sur de tels biens
- Immeubles détenus par :
  - des sociétés de personnes non cotées, contrôlées, dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports et dont l'actif est principalement composé de biens définis au a) (SCI, SCPI), et
  - des sociétés de personnes non cotées, contrôlées, autres que celles mentionnées ci-dessus, dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée (SA, SAS),
- Parts de sociétés non contrôlées,
- Parts d'OPCI ou équivalents étrangers.

### Ratio d'endettement non immobilier

Le ratio d'endettement "non immobilier" est calculé de la façon suivante :

$$\text{Ratio d'endettement non immobilier} = \frac{\text{Dettes de l'OPCI résultant des emprunts d'espèces qu'il souscrit directement}}{\text{Valeur globale des actifs financiers}}$$

### 3. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

#### a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques en matière de durabilité, résultant d'évènements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier :

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF) et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

#### b. Risques de taux et de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs.

La politique de gestion du risque de change prévoit la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds pourra néanmoins présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'actifs immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le Fonds est également exposé au risque de taux à travers les investissements de sa poche financière en produits de taux (obligations et monétaires), dont la valorisation fluctue en fonction des taux d'intérêt.

#### c. Risque de crédit

Le risque de crédit sur les instruments financiers de la poche financière représente le risque de dégradation de la qualité de signature ou de défaillance d'un émetteur. Il est limité par un encadrement contractuel et interne, qui porte notamment sur la diversification des émetteurs en fonction de leur qualité.

#### **d. Risque de contrepartie**

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le Fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Le risque locataires est analysé à chaque investissement. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

#### **e. Risque de liquidité**

Le risque de liquidité de la SPPICAV est celui de ne pas pouvoir céder des actifs pour faire face à ses besoins de paiement à leur échéance. En particulier, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte et des délais de transaction importants. Des demandes soutenues de rachat de parts de la SPPICAV sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative.

Les principaux besoins de paiement comprennent notamment les rachats de parts (nets des souscriptions), les investissements (y compris les appels de fonds dans le cadre de ventes futures ou en l'état futur d'achèvement), le remboursement de la dette (à terme ou anticipé, en cas de non-respect de covenants), les éventuels appels de marge relatifs à des couvertures de taux ou change et l'ensemble des charges d'exploitation.

La gestion du risque de liquidité s'appuie sur une gestion actif-passif prévisionnelle fonction des besoins de paiement, du niveau d'endettement, de la structure du portefeuille d'actifs et des scénarii de stress mis en œuvre.

La SPPICAV constitue un portefeuille d'actifs financiers et de liquidités calibré pour permettre d'assurer une plus grande liquidité de l'ensemble et respecter le ratio réglementaire minimal de 5 % d'actifs liquides. Cependant,

- dans le cas particulier où les volumes d'échange sur les marchés financiers seraient très faibles, toute opération d'achat ou vente pourrait entraîner d'importantes variations de prix de marché ;
- en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidité ou de retournement du marché immobilier, la proportion des actifs immobiliers dans l'actif total du Fonds pourra augmenter, dans l'attente de la cession d'une fraction de ceux-ci.

Selon les stress-tests de liquidité effectués semestriellement, la SPPICAV serait en mesure de faire face à d'importants rachats et de se conformer aux contraintes réglementaires à l'issue de la période couverte par les scénarii de stress.

#### **f. Risque lié au levier**

Le Fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, doit être à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des actifs immobiliers. Le Fonds peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 146,9 %
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 147,7 %

#### **g. Risque opérationnel**

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

#### 4. Engagement de la Société de Gestion pour le développement durable

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 – 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe<sup>(1)</sup>, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un nouveau plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif :

- augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ;
- engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ;
- et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

##### **S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :**

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net Zéro 2050.
3. Atteindre 20 milliard d'euros d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse

et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

##### **S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :**

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure depuis 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

##### **Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :**

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux.
10. Présenter sa stratégie climat lors de la dernière assemblée générale en 2023 à ses actionnaires.



*Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*

#### ■ La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (audité par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



(1) Selon le Rapport d'Investissement responsable d'Amundi

## L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement de l'Immobilier), a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).



Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OïD) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OïD. La création de l'OïD, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

L'OïD diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OïD a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OïD :

- BIG - Biodiversity Impulsion Group : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.

## L'évaluation des actifs immobiliers du Fonds en termes d'ESG (Environnement, Social, Gouvernance)

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG actuels. Amundi Immobilier a consolidé son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante. La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG :

E (Environnement), S (Social) et G (Gouvernance).

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100). Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- 1. A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
  - Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
    - "Best-in-progress", c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG
    - "Best-in-Class", c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.
  - Dans le cadre d'un fonds non labellisé comme **IMMANENS**, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E soit inférieure à 29/100.
- 2. En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble.

## Concernant IMMANENS

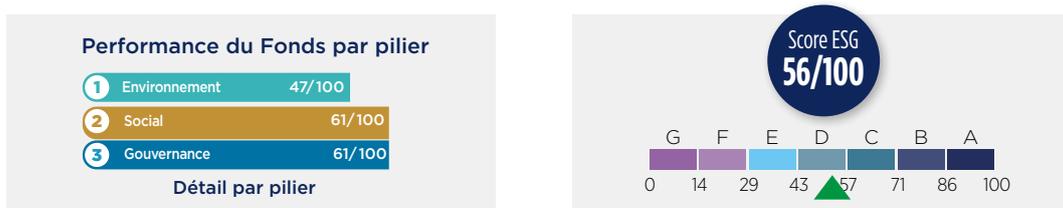
### • Evaluation ESG

L'ensemble des actifs du fonds IMMANENS a pu bénéficier de la réalisation de la nouvelle évaluation ESG d'Amundi Immobilier. Ces notes établies sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds sont ensuite agrégées à l'échelle de celui-ci, pondérées par leur valeur vénale.

Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.

Ainsi, en 2023, **IMMANENS obtient le Score ESG de 56/100** correspondant à la note D sur notre échelle allant de A à G.

### Note moyenne du Fonds au 31/12/2023 :



### • Score de risque physique lié au changement climatique

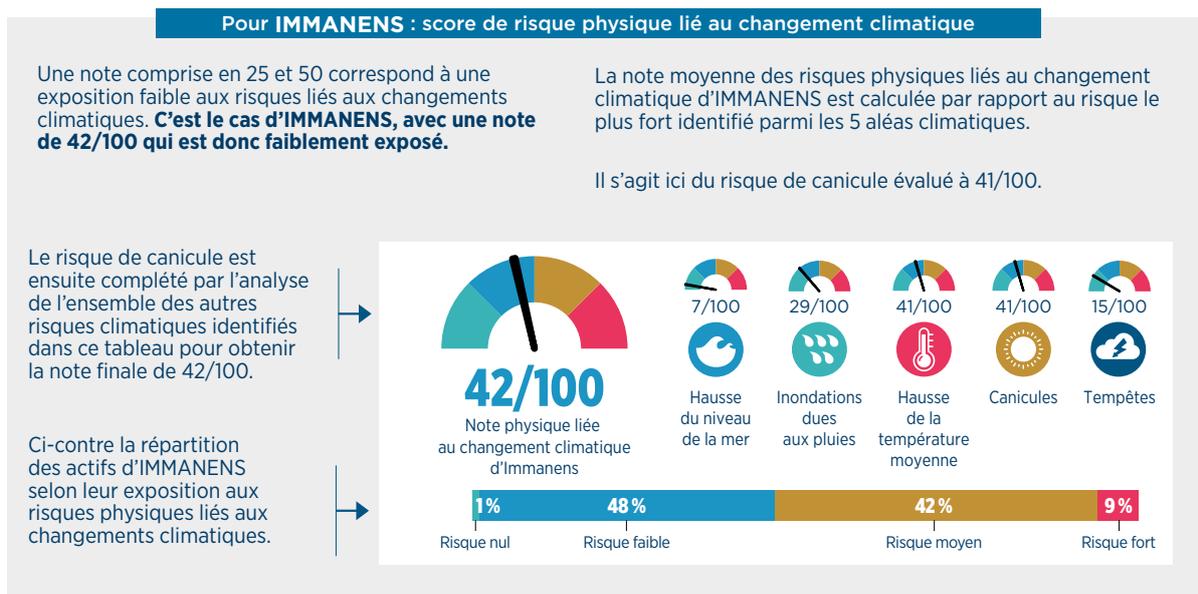
L'un de ces critères supplémentaires est l'analyse de l'exposition des actifs face aux risques liés aux changements climatiques.

Amundi Immobilier a mis en place un outil d'évaluation de **cinq risques** physiques liés aux changements climatiques pour identifier l'exposition du Fonds aux évolutions du climat. Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels.

- la hausse du niveau de la mer,
- les inondations dues aux pluies,
- les tempêtes,
- la hausse de la température moyenne,
- les phénomènes de canicules.

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 5 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation. **Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort.** Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d'exposition sera moindre.

A partir de l'ensemble des actifs agrégés, le Fonds IMMANENS mesure son exposition globale à ces mêmes risques :



---

- **Informations sur la durabilité : Réglementation Taxonomie**

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

L'OPCI Immanens est classifiée **Article 6** au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

L'OPCI Immanens ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

## 5. Rémunération de la Société de Gestion

### Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires<sup>(1)</sup>) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 774 405 euros, soit 79 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 627 625 euros, soit 21 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest\*" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 bénéficiaires) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 bénéficiaire), le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel (fixes et variables différés et non différés) n'est pas publié.

\* Commission de performance

#### 1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

##### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

*Critères quantitatifs :*

- Ratio d'information et Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1, 3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans) ;
- Performance en fonction du risque basée sur les ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar ;
- Collecte nette / demande de souscriptions, mandats réussis ;

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

- Performance fees ;
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...) ;
- Respect de l'approche ESG « Beat the benchmark », de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique.

*Critères qualitatifs :*

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales ;
- Qualité du management ;
- Innovation/développement produit ;
- Transversalité et partage des meilleures pratiques ;
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales ;
- ESG :
  - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
  - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
  - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
  - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG).

## 2. Fonctions commerciales

*Critères quantitatifs :*

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact ;
- Recettes ;
- Collecte brute ;
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits ;
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection ;
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero.

*Critères qualitatifs :*

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales ;
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client ;
- Sécurisation/ développement de l'activité ;
- Satisfaction client ;
- Qualité du management ;
- Transversalité et partage des meilleures pratiques ;
- Esprit d'entreprise ;
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi.

## 3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.) ;
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

À ce titre, notamment :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V ;
- la partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif ;
- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

## G. Rapport Financier

### 1. Dépenses visées à l'article 39-4 du CGI

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

### 2. Changement de méthodes de valorisation et motifs

Il n'y a eu aucun changement de méthodes de valorisation, dans la présentation des comptes annuels.

### 3. Structure de détention du capital au 31/12/2023 (parts au nominatif)

Nous vous rappelons que la SPPICAV est une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable s'adressant à un large public d'investisseurs notamment par le biais des contrats d'assurance-vie.

Désignation du titulaire	Actions	% de détention du capital
AMUNDI FINANCE EMISSION	43 279,71780	99,9716 %
LCL EMISSIONS	10,24909	0,0236 %
GROUPAMA IMMOBILIER	1,01525	0,0023 %
AMUNDI IMMOBILIER	1,00000	0,0025 %
<b>Total</b>	<b>43 291,98214</b>	<b>100,00 %</b>

Le nombre d'actions au 31 décembre 2023 présenté dans le tableau inclut les demandes de rachats reçues sur la VL du 31 décembre 2023.

## VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE, S'IL Y A LIEU, DE LA SPPICAV EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123 9° DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou SPPICAV sont des sociétés anonymes ou des sociétés par actions simplifiées. Elles sont régies pour l'essentiel par les règles s'appliquant aux sociétés anonymes ou aux sociétés par actions simplifiées notamment en matière d'administration et de contrôle.

Ainsi, pour les SPPICAV organisées selon la structure des sociétés par actions simplifiées, les organes de direction sont prévus dans les statuts. Pour IMMANENS, la société de gestion assume la présidence de la SPPICAV.

L'article 25 des statuts prévoit que le Président a comme prérogative d'arrêter les comptes de la société. IMMANENS est une SPPICAV constituée sous la forme de société par actions simplifiée avec comme société de gestion et Président, la société AMUNDI IMMOBILIER.

### A. Situation des mandats du Président et du Commissaire aux comptes

#### Président :

La société AMUNDI IMMOBILIER exerce, en sa qualité de société de gestion désignée à l'article 14 des statuts pour la durée de vie de la SPPICAV, les fonctions de Président par l'intermédiaire d'un représentant permanent qu'elle désigne à cet effet.

Au 31 décembre 2023 le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de la Villéon.

#### Commissaire aux comptes :

Le mandat de KPMG SA a été renouvelé en qualité de commissaire aux comptes titulaire, à la suite à d'une décision du Président en date du 10 mars 2020, jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### B. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2023 par le représentant permanent d'Amundi Immobilier - François de la Villéon

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
IMMO EMISSIONS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
IMMANENS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
OPPCI UGC	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
SHTE SA	Représentant permanent d'OPCIMMO
SAS IMMO CARE	Représentant permanent d'OPCIMMO
De Rotterdam Propco S.à r.l.	Gérant
Bad Mergentheim Immobilien S.à r.l.	Gérant
Bad Urach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Mosbach Immobilien S.à r.l.	Gérant
Rotenburg Propco S.à r.l.	Gérant
Riestrasse 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
OPCI FWP	Administrateur
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV - compartiment SFF28	Directeur
Grand Railway I S.à r.l.	Directeur

**C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2023 par Amundi Immobilier - Société de Gestion (Directeur Général - Président - Gérant - Administrateur - Liquidateur)**

Nom de la société	Mandats et fonctions
<b>SCPI</b>	
PREMELY HABITAT	Liquidateur
PREMELY HABITAT 2	Liquidateur
PREMELY HABITAT 3	Liquidateur
OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Gérant
SG PIERRE PATRIMOINE	Liquidateur
SG PIERRE PATRIMOINE 2	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE 2	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE 3	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 4	Gérant
UNIPERRE ASSURANCE	Gérant
EDISSIMMO	Gérant
GENEPIERRE	Gérant
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Gérant
AMUNDI DEFI FONCIER	Liquidateur
AMUNDI SELECTION LOGEMENT	Gérant
AMUNDI DEFI FONCIER 2	Liquidateur
« SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE » (SEFA)	Gérant
AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE	Gérant
<b>FPI - OPCI - OPPCI</b>	
FRENCH WHOLESALE PROPERTIES - FWP	Directeur Général
FRENCH WHOLESALE STORES - FWS	Directeur Général
OPPCI VIVALDI	Président
OPPCI UGC	Président
OPPCI SOGECAPIMMO	Président
OPCIMMO	Directeur Général
IMMO EMISSIONS	Président
IMMANENS	Président
AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	Président
OPPCI FIDEMO	Président
ECF France OPPCI	Président
OPCI PREDICA HABITATION	Président
OPCI PREDICA BUREAUX	Président
OPCI PREDICA COMMERCES	Président
OPCI MESSIDOR	Directeur Général
OPCI CAA COMMERCES 2	Président
OPCI MASSY BUREAUX	Président
OPCI ECO CAMPUS	Président
OPCI GHD	Président
OPCI VILLIOT	Président
OPPCI ERGAMUNDI	Président
OPPCI IRAME CAPITAL PARTNER	Président
OPPCI Savills IM European Outled Fund	Président
SOGECAPIMMO 2	Président
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	Président
OPPCI MAHAJUNGA HOLDING	Président

Nom de la société	Mandats et fonctions
EQHO PROPERTY HOLDING OPPCI	Président
OPCIGRAM	Président
OPCI ALTA COMMERCES EUROPE	Président
OPCI CAA CROSSROADS	Président
OPPCI GP INVEST PB 10	Président
OPPCI PATHFINDER 1	Président
OPCI GPInvest Caumartin	Président
GROUPEMENT FONCIER	
GFA de AISNE V	Gérant
GFA de ALLIER III	Gérant
GFA de ALLIER V	Liquidateur
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE I	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE III	Gérant
GFA de ARIEGE 1	Gérant
GFA de AVEYRON III	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE I	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE VI	Gérant
GFA de BOUCHES DU RHONE IV	Gérant
GFA de BRIE XII	Gérant
GFA de BRIE XIV	Gérant
GFA de BRIE XV	Gérant
GFA de CHARENTE I	Gérant
GFA de CHARENTE III	Liquidateur
GFA de CHARENTE IV	Gérant
GFA de CHARENTE MARITIME I	Liquidateur
GFA de CHER IV	Gérant
GFA de CHER VIII	Gérant
GFA de CORRÈZE II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES II	Gérant
GFA de GERS IX	Gérant
GFA de GERS X	Gérant
GFA de GERS XI	Gérant
GFA de GIRONDE III	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE IV	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE V	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE VI	Gérant
GFA de HAUTE MARNE IV	Gérant
GFA de HAUTES ALPES I	Gérant
GFA de LANDES IV HONTANX	Gérant
GFA de LANDES V	Liquidateur
GFA de LANDES VII	Liquidateur
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE VI	Gérant
GFA de LOIRET II	Gérant
GFA de LOIRET V	Gérant
GFA de LOIRET XIV	Gérant
GFA de LOT ET GARONNE I	Gérant
GFA de LOT I	Gérant
GFA de MAINE ET LOIRE III	Gérant
GFA de MANCHE III	Liquidateur

Nom de la société	Mandats et fonctions
GFA de MAYENNE VI	Gérant
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NIÈVRE XIII	Gérant
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de NORMANDIE XX	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de SOMME III	Liquidateur
GFA de TARN III	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VENDÉE VII	Liquidateur
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE II	Liquidateur
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFAV de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Gérant
GFAV de CHÂTEAU LIEUJEAN	Liquidateur
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFAV du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Gérant
GFAV des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFAV des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV LE CLOS DU CHAPITRE	Liquidateur
GFAV LIEUJEAN-GUITEY	Liquidateur
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFAV de GRAVELINES	Gérant
GFAV du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFAV du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFAV des COTELLES	Gérant
GFAV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFAV DES CHARMINES	Gérant
GFAV DU BOURG BLANC	Gérant
GFAV Vincent JABOULET	Gérant
GFAV CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GFAV de Saint Vincent	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
AMUNDI INVESTISSEMENT FORESTIER (GFI)	Gérant
SCI	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Gérant
SCI 151 RUE DE JAVEL	Gérant
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Liquidateur
SCI AMR	Gérant
SCI LALI	Gérant
SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES	Gérant
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Gérant
SCI MPA	Gérant
SCI De Monarch	Gérant
SCI Uberseering	Gérant
SCI XENIOS	Gérant
SCI STRESEMANN	Gérant
SCI EDRIM OPERA	Gérant
SCI SEO	Gérant
SCI OMEGA 16	Gérant
SCI CAMPUS MASSY	Gérant
SCI GREENELLE	Gérant
SCI Saint Honoré- Boétie	Gérant
SCI AJP94	Gérant
SCI CAMPUS RIMBAUD ST DENIS	Gérant
SCI CAMPUS MEDICIS ST DENIS	Gérant
SCI WAGRAM 22/30	Gérant
SCI IMEFA VELIZY	Gérant
SCI ISSY ILOT 13	Gérant
IMEFA CENT TRENTE NEUF	Gérant
SCI IMEFA QUATRE VINGT QUATORZE	Gérant
SCI CHAMBOURCY PARC DES VERGERS	Gérant
SCI 3/5 BIS BOULEVARD DIDEROT	Gérant
RED PARK ISLE D'ABEAU	Gérant
RED PARK MARSEILLE	Gérant
RED PARK LIMONEST	Gérant
RED PARK VITROLLES	Gérant
Amundi Retail Prime Europe (ARPE)	Gérant
SCI Parc Avenue	Gérant
SCI Munich 104	Gérant
SCI Georg	Gérant
SCI Imma Bienfaisance	Gérant
SCI Deutschland 2018	Gérant
SCI EVI-DANCE	Gérant
SCI Budlon	Gérant
SCI Titan	Gérant
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOCHE	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
SCI AIRS	Gérant
SCI ANTONY 501	Gérant
SCI CERGY 502	Gérant
SCI EVRY 503	Gérant
SCI VILLEBON 504	Gérant
SC TANGRAM	Gérant
SCI ALICE	Gérant
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Gérant
SCI MAHAJUNGA	Gérant
SCI NOWO	Gérant
SCI LAHRANIS	Gérant
WEST BRIDGE SCI	Gérant
SCI LYON 1	Gérant
SCI LYON 2	Gérant
SCI GANTRAM	Gérant
SCI ALIMENTUS	Gérant
SCI LCPD 5	Gérant
SUMIOCEP	Gérant
SCI VILLEJUIF B3	Gérant
SCI VILLEJUIF B4	Gérant
AMUNDI IMMO DURABLE	Gérant
SC CAA EURO SELECT	Gérant
AMUNDI ANRU& CO	Gérant
SCI JLD BATIMENT 3	Gérant
SCI JLD BATIMENT 4	Gérant
SCI CAMPUS MANNHEIM	Gérant
USIMMO	Gérant
SPRINGRE	Gérant
SCI MH PUCCINI	Gérant
<b>SAS</b>	
COLISEE PROPCO SAS	Président
SH18 SUFFREN	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Président
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Président
RED PARK GENEVILLIERS	Président
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président
SAS IMMOMULTI	Président
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

## VII. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2023 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

### A. Commentaire des comptes sociaux d'IMMANENS

En date du 3 octobre 2023, la filiale SCI Campus Massy a vendu son immeuble pour un montant de 62 000 000 euros.

L'OPCI est toujours basé sur un mode de détention majoritairement indirect de son patrimoine immobilier via des sociétés filiales ou des participations.

Les comptes sociaux de l'OPCI s'établissent comme suit :

Les revenus immobiliers nets, incluant les revenus indirects sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations ainsi que les intérêts sur avance en compte courant, s'établissent à 3 832 K€ représentant ainsi une hausse de 219,1 % par rapport à l'an passé. Cette hausse s'explique par la distribution de dividendes de la SCI Campus Massy à la suite de la cession de l'actif situé au 102 avenue de Paris – 91300 MASSY.

Les revenus financiers nets résultant des placements financiers correspondent aux revenus sur obligations et aux placements liquides. Ils s'établissent à 466 K€ en hausse de 6,2 % par rapport à 2022.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 541 K€ sur l'année 2023 et représentent 0,93 % de l'actif net de l'année 2023. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 437 K€, soit 0,75 % du même actif net, en baisse de 13,8 % par rapport à l'exercice précédent, en lien avec la variation de la capitalisation de l'OPCI.

Le résultat net au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 3 756 K€, en hausse de 264,8 % par rapport à celui de l'année précédente, principalement expliquée par la variation des revenus immobiliers nets.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs relatif aux actifs financiers et des comptes de régularisation, le résultat net de l'exercice s'établit à 3 520 K€ en hausse de 278,6 % par rapport à celui de l'année précédente.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 47 938 K€ en diminution de 21,03 % sur un an, consécutivement aux rachats enregistrés sur l'année.

### B. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 3 519 554,37 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	3 519 554,37 euros
• Report à nouveau	6 213 633,44 euros
Soit un total de sommes à distribuer	<u>9 733 187,81 euros</u>

Affectation :

• à titre de dividendes	1 724 778,64 euros
• au poste "report des résultats nets antérieurs"	8 008 409,17 euros
Total des sommes affectées	<u>9 733 187,81 euros</u>

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2024 à raison de 39,33 euros pour chacune des actions composant le capital social.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis de Code général des impôts, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %
31/12/2020	2021	10,29		635 996,49 €
31/12/2021	2022	7,26		395 294,21 €
31/12/2022	2023	2,00		103 144,48 €

## C. Bilan au 31 décembre 2023 en Euros - Actif

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>27 712 639,34</b>	<b>38 456 763,84</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	2 768 500,00	2 911 580,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 <sup>e</sup> alinéa)	6 490 934,02	13 087 896,26
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 alinéa)	2 688 312,73	6 040 615,87
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 alinéa)	0,00	0,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 alinéa)	0,00	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(3)</sup>	15 764 892,59	16 416 671,71
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>19 951 501,62</b>	<b>23 937 894,50</b>
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	19 758 231,55	21 567 746,52
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	193 270,07	2 370 147,98
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances locataires</b>	<b>19 417,74</b>	<b>27 368,39</b>
<b>Autres créances</b>	<b>378 021,12</b>	<b>322 143,62</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>212 301,75</b>	<b>929 028,90</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>48 273 881,57</b>	<b>63 673 199,25</b>

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L214-36 du COMOFI et les autres actifs liés ( Avances comptes courants, dépôts et cautionnement versé).

(2) Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC 2016-06.

(3) Comprend les avances en comptes courants, les dépôts et cautionnements versés.

## D. Bilan au 31 décembre 2023 en Euros – Passif

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>47 937 623,05</b>	<b>60 702 813,12</b>
Capital	38 204 435,24	53 404 331,38
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	6 213 633,44	6 368 775,21
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	3 519 554,37	929 706,53
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
<b>Provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
<b>Dettes</b>	<b>336 258,52</b>	<b>2 970 386,13</b>
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	2 604 531,51
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	37 491,58	27 249,86
Autres dettes d'exploitation	298 766,94	338 604,76
<b>Total du passif</b>	<b>48 273 881,57</b>	<b>63 673 199,25</b>

(1) Y compris comptes de régularisation.

## E. Compte de résultat au 31 décembre 2023 en Euros

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	171 929,68	207 538,55
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 222 275,40	662 587,27
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	669 449,74	489 105,52
<b>Total I</b>	<b>4 063 654,82</b>	<b>1 359 231,34</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	137 070,03	119 610,16
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	94 690,43	38 917,77
<b>Total II</b>	<b>231 760,46</b>	<b>158 527,93</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>3 831 894,36</b>	<b>1 200 703,41</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	465 950,36	439 958,47
Autres produits financiers	0,00	0,00
<b>Total III</b>	<b>465 950,36</b>	<b>439 958,47</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	920,07	2 085,61
Autres charges financières	0,00	0,00
<b>Total IV</b>	<b>920,07</b>	<b>2 085,61</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>465 030,29</b>	<b>437 872,86</b>
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	540 626,52	608 874,17
Autres charges (VII)	0,40	-0,40
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>3 756 297,73</b>	<b>1 029 702,50</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	20 149,24	24 272,28
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	91 501,36	0,00
<b>Total VIII</b>	<b>111 650,60</b>	<b>24 272,28</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	31 691,08	13 926,51
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	27 425,20	86 771,87
<b>Total IX</b>	<b>59 116,28</b>	<b>100 698,38</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>52 534,32</b>	<b>-76 426,10</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>3 808 832,05</b>	<b>953 276,40</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>-289 277,68</b>	<b>-23 569,87</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>3 519 554,37</b>	<b>929 706,53</b>

## VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### A. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son Règlement N° 2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC n° 2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution de l'indexation des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus à détailler par catégories d'actifs, si nécessaire.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

#### 1. Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes "différences d'estimation".

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

##### 1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs d'expertise arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Les évaluations des immeubles par les experts externes sont réalisées sur la méthode qui apparaît la plus adéquate à l'expert externe. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants).

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspond à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Compte tenu du démarrage du plan de cession des actifs du patrimoine, plan qui s'engage sur les six prochaines années, un changement dans la méthode de valorisation a eu lieu à compter du 31 décembre 2020 :

- intégration d'une provision pour frais de cession de 2 % de la valeur d'expertise hors droits retenue et,
- suite au changement des pratiques de marché des transactions des actifs immobiliers allemands, il est dorénavant considéré une cession de ces actifs à 50 % par la cession des sociétés immobilières (cession en share deal) et 50 % par la cession directe de l'actif (cession en asset deal).

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à l'actif net réévalué. Cet actif net réévalué correspondant à la situation nette de la société augmentée des plus-values latentes sur l'actif immobilier. Celle-ci étant calculée par différence entre la valeur d'expertise hors droit et la valeur nette comptable.

c) Immeubles en cours de construction

La SPPICAV valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

d) Avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

## **1-2. Actifs Financiers**

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux SPPICAV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

## **2. Endettement**

La SPPICAV valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

---

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

### 3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

### 4. Les commissions

#### 4-1. Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

#### 4-2. Les commissions variables

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

### 5. Dépréciations sur créances locatives

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives ont fait l'objet de dotations et de reprises de provisions de sorte que les dépréciations des créances locatives restent stables.

### 6. Provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

### 7. Faits marquants

La cession de l'actif détenu par la SCI Campus Massy, dont la SPPICAV détient 10 %, a été cédée le 3 octobre 2023 pour un prix de vente fixé à 62 000 000 € HD. La plus-value immobilière a été constatée au niveau de la SCI Campus Massy et distribuée à la SPPICAV sous forme d'acompte sur résultat. La SCI Campus Massy sera mise en liquidation en 2024.

La SPPICAV a procédé au remboursement de l'emprunt bancaire contracté auprès du Crédit Agricole Ile de France pour un montant 2 600 000 €.

## B. Evolution de l'actif net (en euros)

		31/12/2023	31/12/2022
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>60 702 813,12</b>	<b>70 227 000,80</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	0,00	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	8 607 929,10	3 625 249,25
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0,00	0,00
Différences de change	+ /-	0,00	-0,06
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-8 323 724,65	-4 128 574,23
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		-8 522 999,06	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		-199 274,41	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	423 243,59	-2 338 074,73
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		-1 595 462,70	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		-2 018 706,29	
Distribution de l'exercice précédent <sup>(1)</sup>	-	102 290,48	385 565,81
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	3 808 832,05	953 276,40
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
• sur résultat net <sup>(1)</sup>	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs <sup>(1)</sup>	-	0,00	0,00
Autres éléments <sup>(2)</sup>	+/-	36 678,52	0,00
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>47 937 623,05</b>	<b>60 702 813,12</b>

(1) Versement au sens de l'article L.214-69.

(2) Comprend une indemnisation reçue par la SPPICAV.

## C. Compléments d'information (en euros)

### 1. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	2 911 580,00	0,00	33 632,81	0,00	-176 712,81	2 768 500,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>2 911 580,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33 632,81</b>	<b>0,00</b>	<b>-176 712,81</b>	<b>2 768 500,00</b>

### Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux, dont		
<i>Ile de France</i>	2 768 500,00	2 911 580,00

## 2. Evolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
§ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2° alinéa)	13 087 896,26	1 802 253,54	0,00	-4 794 708,70	6 490 934,02
§ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3° alinéa)	6 040 615,87	0,00	0,00	-3 352 303,14	2 688 312,73
<b>Total</b>	<b>19 128 512,13</b>	<b>1 802 253,54</b>	<b>0,00</b>	<b>- 8 147 011,84</b>	<b>9 179 246,75</b>

## Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Libellés	Capitaux propres	% de détention	Prix d'acquisition	Valeur boursière
SCI 151 RUE JAVEL	139 833,00	10,00 %	518 612,39	14 463,54
SCI PIERRE GRENIER	5 998 397,00	10,00 %	701 000,00	626 623,90
SCI CAMPUS MASSY	1 478 852,00	10,00 %	2 824 856,19	147 889,28
SCI IMMA BIENFAISANCE	7 788 532,00	10,00 %	1 255 974,00	719 429,92
SCI MUNICH 104	87 656 424,35	1,90 %	2 378 324,59	1 665 579,90
SCI EDRIM OPERA	54 037 221,00	4,50 %	3 226 988,18	2 423 895,48
SCI IMMA HOCHE	7 895 894,00	10,00 %	1 556 000,00	716 538,00
IMMO LUX HOLDCO SARL	35 574 270,48	10,00 %	3 743 617,90	2 688 312,73
GENEPIERRE	746 854 288,70	0,03 %	237 733,99	176 514,00

## 3. Contrats de crédit-bail

Néant.

## 4. Autres actifs à caractère immobilier

Avances en comptes courant : 15 764 892,59 euros

## 5. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementé)

Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
2 836 200,00	ACC IMMA HOCHE	2 863 193,55	EUR	5,97 %
2 191 750,00	OBLIGIMMO DIESTERWIE	2 266 269,50	EUR	4,73 %
452 642,70	SCI MUNICH 104	452 642,70	EUR	0,94 %
2 195 000,00	IMMA BIENFAISANCE	2 213 019,37	EUR	4,62 %
1 444 760,97	CC OBLIGIMMO CECILIE	1 488 906,44	EUR	3,11 %
2 140 331,20	CC OBLIGIMMO QUERTRA	2 213 102,46	EUR	4,62 %
708 604,12	SCI GRENIER	715 592,14	EUR	1,49 %
1 605 722,42	OBLIGIMMO OASIS 2	1 617 966,05	EUR	3,38 %
1 027 166,29	CC OBLIGIMMO STRESEM	1 046 311,53	EUR	2,18 %
790 305,65	CC OBLIGIMMO STADTPA	797 001,30	EUR	1,66 %
90 000,00	CC EDRIM OPERA 0925	90 887,55	EUR	0,19 %
1,44	AM EUR LIQ ST SRI Z	148 132,37	EUR	0,31 %
0,19	AM EUR LIQU IC	45 137,70	EUR	0,09 %
500 000,00	ICADE 1.5 09-27	467 902,75	EUR	0,98 %
400 000,00	EDF 4.625% 11/09/24	407 718,67	EUR	0,85 %
1 100 000,00	EDF 4% 10-25	1 126 438,17	EUR	2,35 %
700 000,00	VEOLIA EN 4.625 27	760 844,43	EUR	1,59 %
2 300 000,00	NORD BK 1.13 02-25	2 265 158,33	EUR	4,73 %
400 000,00	LA POSTE 2.75% 11/24	397 314,13	EUR	0,83 %
240 000,00	FRANCE 1.75% 251124	237 407,11	EUR	0,50 %
2 900 000,00	FRANCE 0.5 05-25	2 822 527,85	EUR	5,89 %
1 470 000,00	FRAN GO 0.25 11-26	1 388 952,88	EUR	2,90 %
800 000,00	BQ POST 0.625 06-27	748 462,33	EUR	1,56 %
1 500 000,00	FINLANDE 2% 150424	1 514 741,48	EUR	3,16 %
800 000,00	RABOBANK 4.125% 2025	824 712,12	EUR	1,72 %
1 200 000,00	SNCF RES 4.25 1026	1 261 698,26	EUR	2,63 %
500 000,00	UNIBAIL 2.50% 02/24	509 390,63	EUR	1,06 %
200 000,00	BFCM 2.625% 03/24	203 548,58	EUR	0,42 %
380 000,00	BNPISPAR FIX 200524	383 188,44	EUR	0,80 %
200 000,00	RFA 1.75% 15/02/24	202 611,90	EUR	0,42 %
700 000,00	RABOBK 1 3/8 02/03/2	674 941,96	EUR	1,41 %
1 000 000,00	CASA LON 1.25 04-26	967 929,73	EUR	2,02 %
400 000,00	BRAM FI 1.5 10-27	378 967,17	EUR	0,79 %
1 500 000,00	TRAS EL 1.375 07-27	1 424 559,26	EUR	2,97 %
300 000,00	CW BK A 1.125 01-28	284 845,39	EUR	0,59 %
500 000,00	CREDIT AG FIX 200524	504 369,98	EUR	1,05 %

## 6. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Créances locataires</b>		
• Créances locataires	8 092,01	16 042,66
• Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	13 331,09	13 331,09
• Dépréciations des créances locataires	-2 005,36	-2 005,36
<b>Total</b>	<b>19 417,74</b>	<b>27 368,39</b>

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciations des créances locataires	2 005,36	2 005,36	-2 005,36	2 005,36

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
• Achat de devises à terme	0,00	0,00
• Contrepartie des vente à terme de devises	0,00	0,00
<b>Autres créances</b>		
• Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00
• Etat et autres collectivités	25 036,84	29 839,73
• Syndics	0,00	0,00
• Autres débiteurs	352 984,28	292 303,89
• Charges constatées d'avance	0,00	0,00
• Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>378 021,12</b>	<b>322 143,62</b>

## 7. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	7 718,22	8 607 929,10	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-7 718,21776</b>	<b>-8 607 929,10</b>	<b>0,00</b>
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>		<b>0,00</b>	

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	38 204 435,24	53 404 331,38
Report des plus values nettes	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	7 246 718,95	6 561 791,64
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-1 033 085,51	-193 016,43
Résultat de l'exercice	3 808 832,05	953 276,40
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-289 277,68	-23 569,87
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>47 937 623,05</b>	<b>60 702 813,12</b>

## Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'organisme au cours des cinq derniers exercices

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif Net	47 937 623,05	60 702 813,12	70 227 000,80	78 336 944,98	77 581 192,53
Nombre de parts	43 854,02	51 572,24	54 448,24	61 807,24	63 609,21
Valeur liquidative	1 093,11	1 177,04	1 289,79	1 267,43	1 219,65
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	39,33 <sup>(1)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00 <sup>(1)</sup>	2,00	7,26	10,29	5,76
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

## 8. Dettes

### Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts	0,00	2 604 531,51
Concours bancaires courants	0,00	0,00
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>0,00</b>	<b>2 604 531,51</b>
<b>Total des autres emprunts</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>37 491,58</b>	<b>27 249,86</b>
Ventes à terme de devises	0,00	0,00
Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	0,00
<b>Total opérations de change à terme de devises</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Locataires créditeurs	11 512,59	9 615,59
Fournisseurs et comptes rattachés	47 407,37	80 412,43
Etat et autres collectivités	28 804,35	28 607,03
Charges refacturées	0,00	0,00
Autres créditeurs	211 042,63	219 969,71
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>298 766,94</b>	<b>338 604,76</b>

### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
• Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00
• Emprunts "in fine"	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts à taux variable				
• Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00
• Emprunts "in fine"	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	0,00	2 604 531,51
Autres emprunts	0,00	0,00

## 9. Détail des provisions pour risque

Non concerné.

## 10. Produits et charges de l'activité immobilière

<b>Produits immobiliers</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Loyers	95 912,11	131 535,96
Charges facturées	76 017,57	76 002,59
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>171 929,68</b>	<b>207 538,55</b>

<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Dividendes SCI / SCPI	3 222 275,40	662 587,27
Dividendes Actions	0,00	0,00
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>3 222 275,40</b>	<b>662 587,27</b>

<b>Charges immobilières</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	75 784,84	76 002,31
Charges d'entretien courant	427,50	2 566,70
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	0,00	0,00
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	58 852,33	39 035,79
• Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
• Taxes diverses	7 665,12	444,00
• Honoraires ADB	0,00	0,00
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	21 581,10	5 250,45
• Primes d'assurance	155,88	178,28
• Impôts fonciers non récupérés	10 758,12	13 501,86
• Honoraires d'expert immobilier	0,00	0,00
• Frais d'huissiers	0,00	0,00
• Honoraires de commercialisation	0,00	0,00
• Charges locatives sur locaux vacants	0,00	0,00
• Autres charges immobilières	0,00	0,00
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	18 692,11	19 661,20
• Charges sur sinistres	0,00	0,00
• Indemnités d'éviction assujetties à TVA	0,00	0,00
• Autres charges	0,00	0,00
Dotation de provision immobilière	2 005,36	2 005,36
<b>Total</b>	<b>137 070,03</b>	<b>119 610,16</b>

<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Intérêts des avances en comptes courant	669 449,74	489 105,52
Autres produits	0,00	0,00
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Intérêts sur emprunts immobiliers	87 721,91	31 912,77
Charges sur emprunts immobiliers	6 968,52	7 005,00

## 11. Produits et charges sur opérations financières

<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Produits sur dépôts	24 067,36	1 683,47
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	441 883,00	438 275,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>465 950,36</b>	<b>439 958,47</b>

<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes financières	920,07	2 085,61
Autres charges financières	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>920,07</b>	<b>2 085,61</b>

<b>Autres charges</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Frais bancaire	0,00	0,00
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,40	-0,40
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

## 12. Frais de gestion et de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de la SPPICAV.

Les frais récurrents de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. Conformément au prospectus, le taux maximum des frais de gestion et de fonctionnement s'établit à 2,1 % TTC de l'actif net, dont 1,7 % TTC maximum de rémunération de la société de gestion.

Ils représentent, sur l'année 2023, 0,93 % TTC de l'actif net moyen dont 0,75 % représentant la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Commission société de gestion	437 195,81	509 339,89
Commission administrative	-12 538,30	13 694,96
Commission dépositaire	39 576,95	44 620,58
Honoraires commissaire aux comptes	1 980,54	1 968,71
Honoraires experts immobiliers	2 434,13	3 344,40
Redevance AMF	0,00	523,56
Frais publicité et annonce	3 297,38	5 367,64
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais	34 285,30	2 882,25
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	6 053,58	1 824,83
Commission distributeur	0,00	0,00
Frais de tenue des assemblées	0,00	0,00
Frais divers	0,00	0,00
Droits d'enregistrement et timbres	693,00	288,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	27 648,13	25 019,35
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>540 626,52</b>	<b>608 874,17</b>

### 13. Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2023	Résultat de cession 31/12/2022
- Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00
- Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00	0,00
- Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
- Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres	0,00	0,00	0,00	
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2° alinéa)	20 149,24	31 691,08	-11 541,84	10 345,77
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>20 149,24</b>	<b>31 691,08</b>	<b>-11 541,84</b>	<b>10 345,77</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>20 149,24</b>	<b>31 691,08</b>	<b>-11 541,84</b>	<b>10 345,77</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>91 501,36</b>	<b>27 425,20</b>	<b>64 076,16</b>	<b>-86 771,87</b>
<b>Total</b>	<b>111 650,60</b>	<b>59 116,28</b>	<b>52 534,32</b>	<b>-76 426,10</b>

### 14. Engagement reçus et donnés

Non concerné.

## 15. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	3 756 297,73	1 029 702,50
Régularisation du résultat net	-290 630,92	-26 604,46
Résultat sur cession d'actifs	52 534,32	-76 426,10
Régularisation des cessions d'actifs	1 353,24	3 034,59
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>3 519 554,37</b>	<b>929 706,53</b>
Report des résultats nets	7 246 718,95	6 561 791,64
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	-1 033 085,51	-193 016,43
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>6 213 633,44</b>	<b>6 368 775,21</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>9 733 187,81</b>	<b>7 298 481,74</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	1 724 778,64	103 144,48
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	8 008 409,17	7 195 337,26
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>9 733 187,81</b>	<b>7 298 481,74</b>

(1) Au sens de l'article L.214.69 du code monétaire et financier.

(2) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

## 16. Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur actuelle des titres en 2023	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI 151 RUE JAVEL	14 463,54	185 430,00	-27 304,00	139 833,00	10,00 %
SCI PIERRE GRENIER	626 623,90	2 453 500,00	-118 148,00	5 998 397,00	10,00 %
SCI CAMPUS MASSY	147 889,28	1 232,00	31 265 359,00	1 478 852,00	10,00 %
SCI IMMA BIENFAISANCE	719 429,92	1 220 200,00	-3 338 214,00	7 788 532,00	10,00 %
SCI MUNICH 104	1 665 579,90	12 300 000,00	-11 012 057,92	87 656 424,35	1,90 %
SCI EDRIM OPERA	2 423 895,48	7 054 000,00	-3 269 319,00	54 037 221,00	4,50 %
SCI IMMA HOICHE	716 538,00	1 556 000,00	-6 057 672,00	7 895 894,00	10,00 %
IMMO LUX HOLDCO SARL	2 688 312,73	3 788 168,00	-205 973,38	35 574 270,48	10,00 %
GENEPIERRE	176 514,00	541 767 033,00	32 492 558,22	746 854 288,70	0,03 %

---

## IX. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À la collectivité des associés de la société IMMANENS,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Président, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMANENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note 1.1 de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,  
KPMG SA  
Nicolas DUVAL-ARNOULD

---

## X. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À la collectivité des associés de la société IMMANENS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### Conventions soumises à l'approbation de la collectivité des associés

#### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de la collectivité des associés, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Paris La Défense,  
KPMG S.A.  
Nicolas DUVAL-ARNOULD  
Associé

---

## **XI. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ASSOCIÉS**

### **Ordre du jour**

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire sur l'ordre du jour suivant :

- Présentation du rapport de gestion du Président sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Lecture du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2023 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- Pouvoirs.

### **Date et Lieu de la réunion**

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire le :

**Jeudi 23 mai 2024 à 15 heures**  
**dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER**  
**91-93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS**

## XII. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus au Président

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses et charges non déductibles de l'assiette de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire donne pour cet exercice quitus entier et définitif de son mandat au Président.

### Deuxième résolution – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 3 519 554,37 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	3 519 554,37 euros
• Report des résultats nets antérieurs	6 213 633,44 euros
Soit un bénéfice distribuable de	9 733 187,81 euros

Affectation :

• A titre de dividendes	1 724 778,64 euros
• au poste "Report des résultats nets antérieurs"	8 008 409,17 euros
Soit un total affecté de	9 733 187,81 euros

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2024 à raison de 39,33 euros pour chacune des actions composant le capital social.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis de Code général des impôts, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois derniers exercices, ont été les suivantes :

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %
31/12/2020	2021	10,29 €		635 996,49 €
31/12/2021	2022	7,26 €		395 294,21 €
31/12/2022	2023	2,00 €		103 144,48 €

### Troisième résolution – Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées.

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes, prend acte qu'il n'a été conclu aucune convention relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce au cours de l'exercice écoulé et approuve les termes dudit rapport mentionnant l'absence de telles conventions.

### Quatrième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

## **IMMANENS**

### **SPPICAV grand public**

Agrément AMF N° SPI20130027 en date du 03/09/2013

### **Amundi Immobilier :**

91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

[amundi.com](http://amundi.com) – [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

Société par actions simplifiée de 16 684 660 euros – 315 429 837 RCS Paris

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)